

Lufthansa peut intégrer Brussels Airlines au rabais

Lufthansa peut acheter les 55% qu'il ne possède pas encore de Brussels Airlines pour 2,6 millions d'euros seulement.

MICHAËL SEPHIA

Il y a huit ans, Lufthansa a racheté 45% de SN Air Holding – l'actionnaire de Brussels Airlines – pour la somme de 65 millions d'euros. À cette époque, il fut décidé que la valeur des 55% restants dépendrait des

LE RÉSUMÉ

Il y a huit ans, Lufthansa a racheté 45% de Brussels Airlines pour la somme de 65 millions d'euros.

Lufthansa a le droit aujourd'hui d'exercer son option sur les 55% restants à un prix avantageux.

résultats financiers de Brussels Airlines.

Mais un autre élément entre aujourd'hui en ligne de compte: une ligne de crédit de 100 millions d'euros consentie par le géant allemand à SN Air Holding en 2012, au moment où Brussels Airlines était en difficulté. Cet argent a abouti dans la compagnie aérienne via le holding. Les Belges ont utilisé 65 millions d'euros de cette ligne de crédit et ont remboursé 20 millions d'euros. Il reste donc 45 millions d'euros à apurer.

Et c'est ici que tout se joue. Car aussi longtemps que cette dette n'est pas remboursée, Lufthansa a le droit d'exercer son option sur les 55% restants au prix (avantageux) de 2,6 millions d'euros. Soit 47,6 millions d'euros si on tient compte de la dette. Par contre, si celle-ci est entièrement remboursée, les Allemands devront mettre sur la table de 135 à 150 millions d'euros.

En 2015, Brussels Airlines a connu une an-

née faste. Le transporteur aérien a comptabilisé 41,3 millions d'euros de bénéfices et a même accordé des primes à son personnel. D'après nos informations, fin 2015, SN Air Holding a proposé d'apurer la dette de 45 millions d'euros.

Mais les trois administrateurs allemands siégeant au holding se sont opposés à ce remboursement.

Pour une raison évidente, comme il apparaît aujourd'hui. «Cette option est reprise dans l'accord de 2008 et est donc entièrement légale. Mais ce n'est pas loyal», estime un observateur. En particulier eu égard aux importantes liquidités dont dispose Brussels Airlines.

Même si Lufthansa peut exercer l'option sans aucune concertation, elle essaie tout de même d'obtenir l'accord des autres actionnaires, pour se couvrir sur le plan juridique contre d'éventuelles plaintes.

Et c'est là que le bât blesse, car certains ac-

«Cette option de reprise est entièrement légale. Mais ce n'est pas loyal.»

UN OBSERVATEUR

tionnaires ne souhaitent pas voir les Allemands faire main basse sur Brussels Airlines à un prix aussi bas. Ils sont également réticents à accepter le plan d'intégration proposé pour la compagnie belge. Chez Brussels Airlines, on craint d'être englouti dans la filiale «low cost» de Lufthansa, Eurowings.

Si Lufthansa décide malgré tout d'exercer son option, les autres actionnaires devront se partager 2,6 millions d'euros. Ou peut-être pas... Car la compagnie aérienne Virgin – qui, en 2005, avait apporté Virgin Express en échange d'actions SN Air Holding (16,4%) – a droit aux 42 premiers millions d'euros que Lufthansa déboursa pour reprendre la totalité de Brussels Airlines.

En d'autres termes: Virgin empochera les 2,6 millions d'euros. Et pour la trentaine d'actionnaires belges qui ont aidé Brussels Airlines à naître des cendres de la Sabena et qui ne toucheront pas un centime, la pilule risque d'être amère.

AG Real Estate loge les jeunes loups de Wall Street



70, Pine Street, au cœur du Financial district. © RV

MARTIN BUXANT
À WALL STREET

First we take Manhattan. Leonard Cohen l'a chanté, AG Real Estate, la branche immobilière du géant belge de l'assurance, l'a fait. En inaugurant cette semaine la magnifique tour de 66 étages du 70 Pine street, au cœur du Financial district, AG a ouvert une nouvelle page de l'histoire immobilière belge – et cela à plus d'un titre. «C'est effectivement historique», se réjouit Serge Fautré, le patron d'AG Real Estate.

C'est que le 70 Pine est un immeuble célèbre à New York, il appartient à la même génération Art déco (1932) que l'Empire State building ou encore le Chrysler building: c'est une icône de Wall Street qui est donc désormais gérée par des mains belges. Et encore: le 70 Pine n'est qu'une partie du nouveau portefeuille immobilier américain d'AG, puisqu'une autre tour voisine, le «20 Exchange» (également Art déco) est gérée par ses soins tandis que deux autres immeubles

seront vendus la semaine prochaine.

Donc – pour donner un ordre de grandeur –, voilà AG Real Estate à la tête d'un portefeuille de quelque 1.500 unités locatives, appartements entre 40 et 120 mètres carrés, à deux pas de Wall Street... L'immeuble du 70 Pine compte 777 appartements: quand tous seront loués, la valeur de l'immeuble oscille entre 800 et 900 millions d'euros. AG Real Estate en est le propriétaire à travers DTH partners, joint venture mise en place en compagnie de Eastridge avec une clé de répartition 88/12. AG a également dû faire monter à bord un développeur bien connu de la place new-yorkaise, Rose Development, pour mener à bien ce chantier gigantesque de quatre tours de bureaux en immeubles résidentiels.

Opportunité

Mais qu'est donc allé faire l'opérateur belge dans la jungle de Manhattan? «C'est une histoire d'opportunité», raconte Serge Fautré. Début des années 2010, la famille Bruckner cherche un partenaire pour l'ac-

LE RÉSUMÉ

Le développeur immobilier belge vient d'inaugurer un splendide immeuble Art déco en plein cœur du Financial district de New York.

Quand tous les appartements seront loués, la valeur de l'immeuble oscille entre 800 et 900 millions d'euros.

compagner dans ses aventures immobilières outre Atlantique. Ronny Bruckner entre alors en contact avec Jozef De Mey, le chairman d'Ageas, structure faitière des AG. Le Financial district est en pleine mutation. Dans la foulée de la crise de 2008, nombre de banques et d'assureurs ont quitté le quartier – le géant américain AIG par exemple. Les surfaces de bureaux sont bien trop grandes pour le secteur en transformation et... il manque cruellement de logement sur place; plus de 260.000 personnes y travaillent et seulement 60.000 logements sont disponibles. L'affaire est pesée et soupesée. «Nous savons que nous travaillons avec l'argent de nos assurés», souligne Serge Fautré. Qui rappelle qu'un Belge sur trois a sa pension assurée aux AG. «Cela nous impose de la prudence et de la mesure dans tous les investissements immobiliers que nous réalisons. Mais nous avons l'expertise et les reins assez solides pour un projet de cette ampleur.»

Le pari de la revitalisation de ce quartier, meurtri également par le 11 septembre 2001, est donc pris par les Belges. Le long chantier de la transformation des immeubles de bureaux en appartements débute avec les contraintes drastiques inhérentes à celles de bâtiments classés. Ainsi les coffres et portes blindées des banques se trouvant auparavant dans ces immeubles s'y trouvent-ils toujours, ce qui leur confère un charme un brin désuet.

La cible recherchée pour les locations – car aucun appartement n'est à vendre – est très clairement les jeunes loups de Wall Street – jeune, urbain et professionnel. Avec des salaires qui leur permettent de s'offrir ces appartements de type moyen-supérieur, mais pas de prestige: les loyers vont de 3.000 à 22.000 dollars, ce qui à Manhattan n'est pas considéré comme du prestige... Remarque néanmoins: plus on grimpe dans les tours, plus c'est cher: avoir un peu de lumière dans son appartement, cela a un prix...

Et alors qu'il martèle partout son refrain belgo-belge pour redorer le blason de notre pays à l'étranger, le Premier ministre Charles Michel s'est déplacé personnellement pour inaugurer le 70 Pine. «C'est un exemple du savoir faire belge», s'est-il félicité. «Cela montre clairement une image de ce que nous pouvons réaliser.» Car il est entendu aujourd'hui – même si la discrétion est encore de mise – que les jalons posés à Wall Street par AG vont être suivis d'autres investissements américains. «Nous allons rester sur la Côte Est», se borne à dire Serge Fautré. «Mais la vitrine que constitue le 70 Pine, le travail réalisé et l'expertise que nous avons acquise en effectuant cette reconversion en immeuble résidentiel: on a là de nombreux éléments qui plaident pour que l'expérience soit rééditée.» C'est qu'on y prendrait goût au rêve américain...

C'est une icône de Wall Street qui est désormais gérée par des mains belges.

Le «Quai 10» lance son crowdfunding



© LO.VANDRIEESCHÉ

À Charleroi, le nouveau centre de la culture et de l'image animée, «Quai 10», lance une opération de crowdfunding destinée à récolter 250.000 euros par l'émission d'obligations.

MÉLANIE NOIRET

Né en 2011, le projet «Quai 10», installé le long du quai de Brabant – récemment rebaptisé quai Arthur Rimbaud – situé quasiment en face de la gare Charleroi-Sud, prend place dans les anciens locaux de la Banque nationale.

Ouverture officielle prévue mi-novembre pour ce vaste espace entièrement rénové qui abritera notamment 4 salles de cinéma (soit 550 places) destinées à accueillir, outre un cinéma d'art et d'essai, des films de création et des films en version originale. Le «Quai 10» abritera également une salle de gaming, consacrée au jeu vidéo et pourvue d'une vingtaine de bornes, créant ainsi un espace encore inédit dans le paysage francophone. Une galerie d'art complétera l'ensemble, ainsi qu'une brasserie accessible 7 jours sur 7.

Selon le président du conseil d'administration, Simon Bullman, le projet «Quai 10» constitue un investissement de 18 millions d'euros.

La Ville, la Région et le Fonds européen de développement régional (Feder) y ont contribué. Sambrinvest lui a également accordé un prêt.

«Quai 10-2016/2025»

Pour finaliser ce projet culturel phare dans la région, les responsables du «Quai 10» (géré par l'ASBL Le Parc) se sont inspirés de l'initiative prise par Les Grignoux, à propos du cinéma Cameo de Namur, pour un crowdfunding.

Lancé vendredi et ouvert jusqu'au 23 janvier 2017, il consiste à recueillir de 150.000 (montant minimum) à 250.000 euros (montant maximum) par le biais d'obligations «Quai 10-2016/2025» de 75 euros et d'une durée de 8 ans, avec un rendement actuariel brut de 1,5%. Ce produit financier a obtenu le label de finance solidaire «Financité/Fairfin». Un remboursement est prévu si le montant minimum n'est pas atteint. Le montant recueilli sera affecté aux priorités fixées par les responsables de l'ASBL.

Le directeur, Michel Bakolas, aussi responsable du cinéma Le Parc, a déclaré avoir accueilli l'an dernier plus de 46.000 spectateurs. Avec le «Quai 10», il mise sur 120.000 spectateurs après 2 ans d'exploitation pour l'ensemble des cinq salles.

PUBLICITÉ

LES PLUS BELLES VILLAS de Belgique

DÉCOUVREZ AUJOURD'HUI DANS VOTRE JOURNAL

Trustmedia ADVERTISING SOLUTIONS DE TRIP & ECHO